

Verkehrswertgutachten § 194 BauGB

Bewertungsobjekt

Grundstück in Neuss,
bebaut mit einem Wohnhaus und einer Garage



PLZ, Ort 41352 Korschenbroich

Straße Bahnhofstr. 21

Auftraggeber Amtsgericht Neuss
Zwangsversteigerung
Breite Str. 48
41460 Neuss

Aktenzeichen 31 K 9/ 24

**Wertermittlungst-
sichttag** 21.10.2024

Verkehrswert **340.000 EUR**

INTERNETVERSION

Die vollständige Ausfertigung einschließlich Anlagen des Gutachtens (39 Seiten) können Sie auf der
Geschäftsstelle des Amtsgerichts Neuss einsehen. Az. 24-000033

Inhaltsverzeichnis

| | |
|-----------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| 1 Zusammenstellung wesentlicher Daten | 3 |
| 2 Allgemeines | 4 |
| 2.1 Ansichten des Bewertungsobjekts am 21.10.2024 | 7 |
| 2.2 Kartenausschnitte | 8 |
| 3 Wertrelevante Grundstücksmerkmale | 9 |
| 3.1 Marktbeschreibung | 9 |
| 3.2 Lagebeschreibung | 10 |
| 3.3 Rechtliche Gegebenheiten | 13 |
| 3.4 Bauliche Anlagen | 16 |
| 3.4.1 Beschreibung Wohnhaus | 16 |
| 3.4.2 Beschreibung Garage | 18 |
| 3.4.3 Außenanlagen | 18 |
| 3.4.4 Zubehör | 18 |
| 3.4.5 Unterhaltungsrückstände | 19 |
| 3.4.6 Allgemeinbeurteilung | 19 |
| 3.4.7 Innenansichten am 21.10.2024 | 19 |
| 3.4.8 Gebäudepläne und Flächen | 20 |
| 3.5 Sonstiges | 21 |
| 4 Wertermittlung | 22 |
| 4.1 Zur Verfahrenswahl | 22 |
| 4.2 Bodenwertermittlung | 23 |
| 4.3 Sachwertverfahren | 25 |
| 4.3.1 Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen | 25 |
| 4.3.2 Alterswertminderungsfaktor | 26 |
| 4.3.3 Vorläufiger Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen | 27 |
| 4.3.4 Objektspezifischer Sachwertfaktor (Marktanpassung) | 27 |
| 4.3.5 Marktangepasster vorläufiger Sachwert | 28 |
| 4.3.6 Plausibilisierung anhand eines Immobilienrichtwertes | 29 |
| 4.4 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale | 30 |
| 4.5 Gegenüberstellung der Ergebnisse | 30 |
| 5 Verkehrswert | 31 |
| 6 Anlagen | 32 |
| 6.1 Grundbuchauszug Blatt 246 (auszugsweise) | 32 |
| 6.2 Ermittlung Bruttogrundfläche | 32 |
| 6.3 Ermittlung Wohnfläche | 33 |

1 Zusammenstellung wesentlicher Daten

| | |
|-----------------------------------|--------------------|
| Wertermittlungstichtag | 21.10.2024 |
| Qualitätstichtag | 21.10.2024 |
| Ortstermin | 21.10.2024 |
| Baujahr Wohnhaus ursprünglich ca. | 1926 |
| Baujahr Garage | 1967 |
| Nutzung | Wohnen/ Garage |
| Bruttogrundfläche Wohnhaus | 301 m ² |
| Bruttogrundfläche Garage | 22 m ² |
| Wohnfläche rd. | 147 m ² |
| Anzahl Garagen | 1 |

| | |
|-----------------------------------------------------------|---------------------------|
| Grundstücksgröße | 379 m ² |
| Bodenwert | 400 EUR/ m ² |
| Bodenwert | 151.600 EUR |
| Durchschnittliche Herstellungskosten Wohnhaus | 519.526 EUR |
| Durchschnittliche Herstellungskosten Garage | 9.922 EUR |
| Alterswertminderungsfaktor Wohnhaus | 0,2500 |
| Alterswertminderungsfaktor Garage | 0,3333 |
| Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen | 6.659 EUR |
| Vorläufiger Sachwert | 291.448 EUR |
| Objektspezifisch angepasster Sachwertfaktor | 1,25 |
| Marktangepasster vorläufiger Sachwert | 364.310 EUR |
| Marktangepasster vorläufiger Sachwert rd. | 2.480 EUR/ m ² |
| Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale | |
| Risikoabschlag wegen Grundwasserbetreffenheit | -10.000 EUR |
| Risikoabschlag wegen fehlender Innenbesichtigung | -2.600 EUR |
| Wertabschlag Unterhaltungsrückstände | -15.000 EUR |
| Sachwert gerundet | 337.000 EUR |
| Verkehrswert | 340.000 EUR |

2 Allgemeines

| | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
|--------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------|-------|---------------|---------------|-------|-----|-----------|---------------|------|----|----------|---|-----------|-----|----------------|-------------------------|------|----------------|-------|--------------------|
| Auftrag | In dem Verfahren zur Zwangsversteigerung ist nach § 74 a Absatz 5 ZVG den Verkehrswert zu ermitteln. | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Zweck des Gutachtens | Ermittlung des Verkehrswertes zum Zwecke der Zwangsversteigerung des Grundbesitzes | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Bewertungsobjekt | Bei dem als „Bahnhofstr. 21“ bezeichneten Bewertungsgrundstück handelt es sich um ein 379 m ² großes Grundstück, welches bebaut ist mit einem Wohnhaus (Ein- bis Zweifamilienhaus) mit rd. 147 m ² Wohnfläche. Außerdem ist das Grundstück noch mit einer Garage bebaut. | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Derzeitige Nutzung | Zum Zeitpunkt der Ortsbesichtigung wird das Bewertungsobjekt selbst genutzt. | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Zukünftige Nutzung | Es wird von einer zukünftigen Nutzung zu Wohnzwecken ausgegangen. | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Grundbuch Bestandsverzeichnis | Gemäß vorliegendem Grundbuchauszug vom 27.03.2024: <table><tr><td>Amtsgericht</td><td>Neuss</td></tr><tr><td>Grundbuch von</td><td>Kleinenbroich</td></tr><tr><td>Blatt</td><td>246</td></tr><tr><td>Gemarkung</td><td>Kleinenbroich</td></tr><tr><td>Flur</td><td>13</td></tr><tr><td>Lfd. Nr.</td><td>2</td></tr><tr><td>Flurstück</td><td>598</td></tr><tr><td>Wirtschaftsart</td><td>Gebäude- und Freifläche</td></tr><tr><td>Lage</td><td>Bahnhofstr. 21</td></tr><tr><td>Größe</td><td>379 m²</td></tr></table> | Amtsgericht | Neuss | Grundbuch von | Kleinenbroich | Blatt | 246 | Gemarkung | Kleinenbroich | Flur | 13 | Lfd. Nr. | 2 | Flurstück | 598 | Wirtschaftsart | Gebäude- und Freifläche | Lage | Bahnhofstr. 21 | Größe | 379 m ² |
| Amtsgericht | Neuss | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Grundbuch von | Kleinenbroich | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Blatt | 246 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Gemarkung | Kleinenbroich | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Flur | 13 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Lfd. Nr. | 2 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Flurstück | 598 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Wirtschaftsart | Gebäude- und Freifläche | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Lage | Bahnhofstr. 21 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Größe | 379 m ² | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Grundstückseigentümer | Eigentümer sind lt. Grundbuchauszug:  | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Ortsbesichtigung | Die Ortsbesichtigung fand am 21.10.2024 statt. Anwesend waren:   | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |

Folgende Unterlagen wurden im Ortstermin vorgelegt und von der Sachverständigen fotografiert:

- Exposé Kirchhartz-Immobilien-Service vom 25.01.2007 (auszugsweise)
- Gebäudezeichnungen zum Baugesuch vom 06.11.1967 zur Herstellung einer PKW-Garage und Einbau von Dachgaubenfenstern, bauaufsichtlich geprüft am 26.06.1968 zur Baugenehmigung Nr. 2827/67
Grundriss und Schnitt Kellergeschoss zu Baugenehmigung Nr. 2970/72, bauaufsichtlich geprüft am 19.02.1973 (Ölfeuerungsanlage)

Angaben zur Ausstattung und zum Zustand zu den nicht besichtigten Geschossen und Gebäudeteilen sowie zu den von der Straße aus nicht einsehbaren Grundstücksteilen erfolgen anhand vorliegender Unterlagen und der im Ortstermin gewonnenen Erkenntnisse. Diese bilden auch die Grundlage für die Verkehrswertermittlung. Dadurch bedingt können erhebliche Abweichungen zu dem tatsächlichen Zustand des Bewertungsobjekts auftreten.

Aus diesem Grund wird unter den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen ein Risikoabschlag in Höhe von 3 % vom Sachwert der baulichen Anlagen angesetzt.

Wertermittlungsstichtag

Der Wertermittlungsstichtag, auf den sich die Wertermittlung bezieht, ist der 21.10.2024, der Tag der Ortsbesichtigung.

Aus diesem Grunde werden die Wertverhältnisse zugrunde gelegt, welche das Bewertungsobjekt zum Stichtag besaß. Die Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag werden berücksichtigt, indem die entsprechenden Wert- und Preisverhältnisse jeweils herangezogen werden. Die Recherche bezüglich der wertrelevanten Merkmale des Bewertungsobjekts wurde am 29.10.2024 abgeschlossen.

Qualitätsstichtag

Der Qualitätsstichtag ist der Zeitpunkt, auf den sich der für die Wertermittlung maßgebliche Grundstückszustand bezieht. Er entspricht dem Wertermittlungsstichtag, es sei denn, dass aus rechtlichen oder sonstigen Gründen der Zustand des Grundstücks zu einem anderen Zeitpunkt maßgebend ist.

Urheberrechtsschutz

Die Sachverständige behält an den von ihr erbrachten Leistungen, soweit sie urheberrechtsfähig sind, das Urheberrecht. Insoweit darf der Auftraggeber das im Rahmen des Auftrages gefertigte Wertgutachten inkl. aller sonstigen Anlagen (Berechnungen, Aufstellungen etc.) nur für den Zweck verwenden, für den es vereinbarungsgemäß bestimmt ist. Für jede anderweitige Verwendung wird von der Sachverständigen keine Haftung übernommen.

Dokumente und Informationen, die bei der Wertermittlung zur Verfügung standen

Unterlagen und Informationen vom Auftraggeber:

- Grundbuchauszug Blatt 246 vom 27.03.2024

Unterlagen und Informationen von der Sachverständigen beschafft:

- Auszug aus dem Liegenschaftskataster (Flurkarte und Flurstücksnachweis), vom 06.09.2024
- Auskünfte zum Bauplanungsrecht, Internetrecherche am 21.10.2024
- Auskunft zum Denkmalschutz, Internetrecherche am 21.10.2024
- Baulastenauskunft, Stadt Korschenbroich vom 16.09.2024
- Altlastenauskunft, Rhein-Kreis Neuss vom 06.09.2024
- Auskunft Umlegungsausschuss der Stadt Korschenbroich vom 09.09.2024
- Planungsrechtliche Auskunft der Stadt Korschenbroich vom 06.09.2024
- Anliegerbescheinigung, Stadt Korschenbroich vom 09.09.2024
- Auskunft zur Wohnungsbindung, Stadt Korschenbroich vom 29.10.2024
- Auskunft zur Grundwasserbetroffenheit, Stadt Korschenbroich vom 22.10.2024
- Kopien aus der Bauakte der Stadt Korschenbroich:
 - Bauschein vom 13.09.1926
 - Lageplan für Wohnungsbau vom 13.09.1926
 - Gebäudezeichnungen (Grundrisse, Ansichten und Schnitt vom 13.09.1926)
 - Baugesuch vom 23.01.1990 zur Errichtung einer Dachgaube an der Hofseite des Hauses
 - Grundriss Dachgeschoss, bauaufsichtlich geprüft am 13.02.1990 zu Baugenehmigung 29/90 zum Einbau einer Dachgaube
 - Baugesuch und Baubeschreibung vom 19.10.1993 zum Einbau einer

Dachgaube und eines Balkons an der Hofseite des Hauses
- Grundriss Dachgeschoss, bauaufsichtlich geprüft am 06.12.1993 zu Baugenehmigung 308/93 zum Einbau einer Dachgaube und eines Balkons an der Hofseite des Hauses

- Auskunft Starkregengefährdung, OpenStreetMap-Mitwirkende Stand: 2024
- Auskunft Hochwassergefährdung, Ergebnis der Gefährdungsklassen-Analyse auf der Grundlage von GeoVeris © VdS; Hintergrundkarte: Top-PlusOpen © GeoBasis-DE / BKG 2021
- Auskünfte bzgl. Lärmimmissionen, NRW Umweltdaten vor Ort, Internet-Recherche am 21.10.2024
- Auszüge Straßenkarte und Stadtplan, Stand 2023, OpenStreetMap

Wesentliche Literatur

- Kleiber, Wolfgang; Kommentar und Handbuch zur Ermittlung von Marktwerten (Verkehrswerten) und Beleihungswerten sowie zur steuerlichen Bewertung unter Berücksichtigung der ImmoWertV, 10. Auflage 2023, Reguvis Fachmedien GmbH, Köln
- Ralf Kröll, Andrea Hausmann, Andrea Rolf; Rechte und Belastungen in der Immobilienbewertung; Werner Verlag, 5. Auflage, 2015
- Sprengnetter Immobilienbewertung - Arbeitsmaterialien, Sprengnetter GmbH, Mai 2024
- Grundstücksmarktbericht Rhein-Kreis Neuss 2024

Wesentliche rechtliche Grundlagen

Die wesentlichen rechtlichen Grundlagen der Verkehrswertermittlung und damit auch des vorliegenden Gutachtens finden sich in den folgenden Rechtsnormen:

- Baugesetzbuch (BauGB)
- Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) 2021
- Wertermittlungsrichtlinien (WertR)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO)
- Bürgerliches Gesetzbuch (BGB)

Die im Gutachten enthaltenen Karten und Daten sind urheberrechtlich geschützt.
Sie dürfen aus dem Gutachten nicht separiert oder einer anderen Nutzung zugeführt werden.

2.1 Ansichten des Bewertungsobjekts am 21.10.2024



Ecke Bahnhofstraße/ Bismarckstraße



Ansicht Bahnhofstraße



Ansicht Bismarckstraße



Ansicht Garage



Ansicht Garten

2.2 Kartenausschnitte

**Ausschnitt aus der
Regionalkarte und
dem Stadtplan**

Karten siehe Original des Gutachtens

Flurkarte (nicht maßstabgerecht)

Karten siehe Original des Gutachtens

3 Wertrelevante Grundstücksmerkmale

3.1 Marktbeschreibung

Die Unsicherheiten durch gestiegene Kapitalmarktzinsen, hohe Baukosten und Klimaschutzauflagen machten sich 2023 und auch weiterhin auch auf dem Grundstücksmarkt bemerkbar. Gemäß IVD-Wohn-Preisspiegel 2023 ist die Nachfrage rückläufig, aber immer noch auf einem ausreichenden Level. Es lassen sich jedoch aufgrund der Dynamik der Entwicklungen keine seriösen Prognosen aufstellen, in welcher Höhe Preisabschläge zu erwarten sind. Allen voran bleibt die Entwicklung der Zinspolitik der EZB abzuwarten, die durch Zinssenkung einem weiteren Preisverfall der Immobilien entgegenwirken könnte.

Im IVD-Wohn-Preisspiegel wird die Entwicklung des Immobilienmarktes in ca. 450 Städten der Bundesrepublik erfasst. Grundlage für die Preisangaben bilden die im Juli erhobenen Marktpreise des Jahres 2023. Insbesondere für den Teilmarkt Einfamilienhäuser, Doppelhaushälften und Reihenhäuser fallen die Preise. In den Top-7-Städten (Berlin, Hamburg, München, Köln, Frankfurt, Stuttgart, Düsseldorf) stechen München und Köln mit dem höchsten Preisverfall von leicht mehr als 10 % heraus. Düsseldorf hat in dieser Kategorie mit etwas über 4 % den niedrigsten Preisverfall der sieben Städte zu verzeichnen.

Energieeffiziente Gebäude (Klasse A+B) sind eher preisstabil, während ineffizientere Gebäude (C-H) deutlich an Wert verlieren. Bei Investoren und Endnutzern verschiebt sich der Fokus von Lage hin zu einem stärkeren Augenmerk auf energetische Effizienz sowie Lage.

Der Gutachterausschuss im Rhein-Kreis Neuss hat im Auswertungsjahr 2023 insgesamt 2.119 Kauffälle ausgewertet - 15 % weniger als im Vorjahr. Mit einem Gesamtumsatz von rund 930,70 Mio. EUR blieb der Grundstücksmarkt im Rhein-Kreis Neuss gegenüber dem Vorjahr um rund 10 % zurück. Schwerpunkte der getätigten Transaktionen bilden die Teilmärkte Wohnungs- und Teileigentum sowie die bebauten Grundstücke.

Die Anzahl der Kaufverträge im Teilmarkt der bebauten Grundstücke lag bei 1.117 Kaufverträgen, ca. 9 % weniger als im Vorjahr. Der Geldumsatz mit ca. 675,14 Mio. EUR ist im Vergleich zum Vorjahr um ca. 8 % gefallen.

Die durchschnittliche Preisspanne der Ein- und Zweifamilienhäuser (einschl. Bodenwert) reicht von 360.000 EUR in Jüchen über 430.000 EUR in Korschenbroich bis hin zu 690.000 EUR in Meerbusch.

Quellen: IVD-Wohn-Preisspiegel 2023; Grundstücksmarktbericht Rhein-Kreis Neuss 2024

3.2 Lagebeschreibung

Makrolage

Der Rhein-Kreis-Neuss liegt im Westen des Bundeslands Nordrhein-Westfalen. Dort leben rd. 457.000 Einwohner auf einer Fläche von rd. 576 km². Der Rhein-Kreis-Neuss wies am 01.01.2022 eine Bevölkerungsdichte von rd. 780 Einwohnern/km² auf.

Auf einer Fläche von rd. 55 km² leben in der Stadt Korschenbroich rd. 33.000 Einwohner; die Bevölkerungsdichte liegt bei rd. 602 km² je Einwohner. Korschenbroich ist eine kreisangehörige Stadt im Rhein-Kreis Neuss. Korschenbroich ist zwischen den Ballungsräumen Mönchengladbach, Krefeld und Düsseldorf gelegen und Teil der Metropolregion Rhein-Ruhr.

Korschenbroich liegt an den Bundesstraßen 7 und 230 sowie an den Autobahnen A 46 Heinsberg-Düsseldorf (Ausfahrt Kapellen), A 52 Essen-Roermond (Ausfahrt Schiefbahn), A 57 Köln-Goch (Ausfahrt Neuss/Büttgen) und A 44 Aachen-Kassel-Eisenach (Ausfahrt Mönchengladbach-Ost). Die Bahnhöfe Korschenbroich und Kleinenbroich an der Bahnstrecke Mönchengladbach–Düsseldorf werden von der S 8 (Dortmund-Hagen–Wuppertal–Düsseldorf–Neuss–Korschenbroich–Mönchengladbach) der S-Bahn Rhein-Ruhr bedient. Die Stadt wird im Linienverkehr von mehreren Busverbindungen versorgt. Die Landeshauptstadt Düsseldorf liegt in ca. 21 km Entfernung.

Heute zählen zu Korschenbroich folgende fünf Stadtteile: Korschenbroich, Kleinenbroich, Glehn, Liedberg und Pesch. Trotz der zunehmenden Besiedlung hat Korschenbroich seinen ländlichen Charakter in den Ortsteilen bewahrt. In den von Bruchlandschaft geprägten Ortsteilen mit der Namensendung -broich und auch im Stadtteil Kleinenbroich sind die Grundwasserstände sehr hoch.

Korschenbroich kann als Mittelzentrum eingestuft werden. Durch die Nähe zur Landeshauptstadt Düsseldorf ist Korschenbroich ein attraktiver Wohnort sowie Wirtschaftsstandort.

Im Stadtgebiet von Korschenbroich befinden sich in allen Stadtteilen Kindertagesstätten und Grundschulen. Außerdem verfügt der Stadtteil Kleinenbroich über eine Hauptschule und eine Realschule und der Stadtteil Korschenbroich über ein Gymnasium.

Die Bolten-Brauerei ist ansässig in Korschenbroich und darüber hinaus fungieren neben den öffentlichen Einrichtungen, wie z. B. Klinik, Seniorenhäuser, Verwaltungen zahlreiche Unternehmer als Arbeitgeber.

Die Stadt Korschenbroich gilt als ein bevorzugter Wohn- und Wirtschaftsstandort mit einem kurzen Weg zum Arbeitsplatz. Es besteht ein breites Kultur- und Freizeitangebot, sowie ein umfangreiches Sportangebot in vielen gängigen Sportarten, das von verschiedenen Vereinen bedient wird, wie z.B. Fußball und Leichtathletik, Hockey, Tennis, Golf und Reiten.

Somit ist Korschenbroich als Wohnort für viele Arbeitnehmer im Raum Düsseldorf/ Mönchengladbach beliebt. Die Arbeitslosenquote beläuft sich im September 2024 in Deutschland und im Rhein-Kreis Neuss auf 6 %, und in Korschenbroich auf 4,9 %.

Die Kaufkraftkennziffer je Einwohner liegt bundesweit bei 100,0, im Rhein-Kreis Neuss bei 111,0 und in Korschenbroich bei 121,4.

Quellen: Konjunktur und Statistik der Industrie- und Handelskammer Mittlerer Niederrhein, Grundstücksmarktbericht Rhein-Kreis Neuss 2024, Statistische Ämter des Bundes und der Länder

Mikrolage

Stadtteillage Das Bewertungsobjekt liegt im Ortsteil Kleinenbroich. Kleinenbroich grenzt im Norden an Schiefbahn (Willich) und Kaarst, im Osten an Vorst (Kaarst), im Süden an Glehn (Korschenbroich) und im Westen an Korschenbroich und Pesch (Korschenbroich).

Nähere Umgebung Die Umgebungsbebauung zeichnet sich entsprechend der Lage in einem Wohngebiet überwiegend durch wohnwirtschaftlich genutzte Objekte in offener Bauweise aus. Im rückwärtigen Bereich grenzt das Grundstück an den Jüchener Bach.

Verkehrsanbindung Kleinenbroich ist von den Autobahnen A46, A52 (Roermond - Düsseldorf), A57 (E31) (Köln - Krefeld) und A61 umgeben. Der nächste Autobahnanschluss an die Anschlussstelle Mönchengladbach-Ost liegt ca. 6 km entfernt und der Autobahnanschluss an die A52 (AS-Schiefbahn) ca. 5 km entfernt. Zudem ist Kleinenbroich auch an Landes- und Bundesstraßen angebunden.

Der S-Bahnhof Kleinenbroich liegt an der Bahnstrecke Mönchengladbach - Düsseldorf. Er ist ca. 0,5 km Fußweg entfernt. Hier verkehren Züge des Regionalverkehrs mit S-Bahnen (S8: Mönchengladbach – Düsseldorf – Hagen). Eine Bushaltestelle befindet sich in ca. 100 m Nähe. Der Bahnhof Neuss ist ca. 9 km entfernt.

Der Flughafen Mönchengladbach ist ca. 6 km und der internationale Flughafen Düsseldorf ca. 18 km entfernt.

Parkplätze Die Parkplatzsituation im öffentlichen Straßenraum ist entspannt. Das Bewertungsobjekt verfügt über einen zugehörigen Außen- und Garagenstellplatz.

Infrastruktur Im Umkreis von 800 m befinden sich Schulen und Kindergärten. Die wichtigsten infrastrukturellen Einrichtungen, wie z.B. Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, ärztliche Versorgung und Gastronomieangebote sind im Ortsteil vorhanden.

Kleinenbroich bietet ein umfangreiches Freizeitangebot mit vielen Sportstätten und Naherholungsgebiete (Wälder, Radwanderwege, Reit- und Tennisanlagen). Es besteht ein breites Angebot an Kultur und Brauchtum sowie an Vereinen zur Freizeitgestaltung, Natur- und Umweltschutz und ein umfangreiches Sportangebot in vielen Sportarten.

Im Gewerbegebiet Püllenweg im Westen Kleinenbroichs haben sich in den letzten Jahren viele kleine und mittelständische Handels- und Handwerksbetriebe unter anderem aus den Branchen Metallverarbeitung, Kfz-Zulieferung und Umwelttechnik angesiedelt. Das Lebensmitteleinzelhandelscluster mit Edeka, Lidl, Netto, Aldi und TrinkGut fungiert als Einkaufsmagnet für die umliegenden Stadtteile.

Hochwassergefährdung Fortschreitender Klimawandel, zunehmende Durchschnittstemperatur unserer Atmosphäre, steigende Meeresspiegel und die Extremwetterlagen nehmen zu und folgen in zeitlich immer kürzeren Abständen.

Hochwasser ist eines der am häufigsten auftretenden natürlichen Elementarschadenereignisse. Hauptursachen für die Verschärfung der Hochwasserabläufe sind die zunehmende Verstädterung, die Besiedlung hochwassergefährdeter Regionen sowie Eingriffe in Gewässer und den Wasserhaushalt.

ZÜRS (Zonierungssystem für Überschwemmungen, Rückstau und Starkregen) ist ein Verfahren des GDV (Gesamtverband der deutschen Versicherungswirtschaft) und ermöglicht eine Klassifizierung der Hochwasserwahrscheinlichkeit über vier Gefährdungsklassen (GK), abhängig von der Hochwasserwahrscheinlichkeit.

Demnach besteht für das Bewertungsgrundstück die Gefährdungsklasse 1. Es ist statistisch seltener als einmal in 200 Jahren mit Hochwasser zu rechnen. (Skala von „Gefährdungsklasse 1“ bis „Gefährdungsklasse 4“)

Starkregengefährdung Von Starkregen spricht man, wenn große Niederschlagsmengen in einem bestimmten Zeitabschnitt niedergehen.

Auch fern von Flüssen und Seen kann es durch überraschenden Starkregen zu schweren Überschwemmungen kommen. Wissenschaftler des EOC (Earth Observation Center) haben ein System zur Risikobewertung entwickelt. Dadurch kann die Starkregengefährdung für jeden Haushalt in Deutschland ermittelt werden.

Das Bewertungsobjekt befindet sich in der „Starkregen-Gefährdungsklasse“ „sehr gering“ (Skala von „sehr stark“ bis „sehr gering“).

Bodenbeschaffenheit Die Bodenbeschaffenheit (z.B. Bodengüte, Eignung als Baugrund, Belastung mit Altablagerung) wurden im Rahmen des Verkehrswertgutachtens nicht untersucht. Diesbezügliche Untersuchungen können nur durch einen entsprechenden Fachgutachter durchgeführt werden. Im Rahmen dieses Verkehrswertgutachtens wurde lediglich bei Sichtung der vorgelegten Unterlagen und beim Ortstermin auf mögliche Indikatoren für Besonderheiten des Bodens geachtet. Es wird eine standortübliche Bodenbeschaffenheit ohne bewertungsrelevante Besonderheiten unterstellt.

Grundwasser Es wird darauf hingewiesen, dass mit dem Ende des Braunkohleabbaus das Grundwasser wieder ansteigt.

Gemäß Auskunft der Stadt Korschenbroich aus dem Gebäudekataster zur Grundwasserbetreffenheit ist das Bewertungsobjekt betroffen im sogenannten „worst case“ bei einem max. Grundwasserstand von ca. 40,77 m ü. NN:

| | |
|----------------------------------|---------------------------------------------|
| Sockelhöhe (= Eingangshöhe): | 41,68 m ü. NN (NHN) |
| Differenz Eingang außen/innen: | 0,90 m |
| Oberkante EG-Oberkante KG | 2,20 m |
| Oberkante Kellerfußboden: | 40,38 m ü. NN (NHN) |
| GW-Max.: | ca. 40,77 m ü. NN (NHN) |
| Betroffenheit**: | ca. -0,39 m ü. NN (NHN) (betroffen!) |

Die Daten zu den Grundwasserständen stammen vom Erftverband Bergheim. Es handelt sich hierbei um maximal zu erwartende unbeeinflusste Grundwasserstände, den sogenannten „worst case“. Hierbei wird davon ausgegangen, dass jegliche Grundwassernutzung (z.B. durch Wasserwerke, Gewerbe, Landwirtschaft und Rheinbraun) wegfällt. Aus diesem Grund können keine zuverlässigen Angaben zur Eintrittswahrscheinlichkeit eines solchen Ereignisses gegeben werden.

Der Erftverband weist darauf hin, dass Grundwasserstände Veränderungen unterliegen. Grundwassergleichen stellen interpretierte hydrologische Daten dar, die mit Unsicherheiten behaftet sind. Es fällt in die Verantwortung des Empfängers der Informationen, hieraus Schlüsse für die Durchführbarkeit oder Wirtschaftlichkeit von ihm geplanter Vorhaben zu ziehen (z.B. Bauvorhaben etc.).

Diese - vom Amt 61 (Stadtplanung und Bauordnung) der Stadt Korschenbroich - mitgeteilten Angaben sind ohne Gewähr. Darüberhinausgehende vertiefende Untersuchungen und Nachforschungen wurden nicht angestellt. Die Berücksichtigung der Grundwasserbetreffenheit erfolgt an späterer Stelle unter den „besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen“.

| | |
|----------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Wasserschutzgebiet | Gem. im Internet veröffentlichter Informationen des Geoportals des Rhein-Kreis Neuss befindet sich das Bewertungsobjekt nicht in einer festgesetzten Wasserschutzzone. |
| Immissionen | Gem. im Internet veröffentlichter Informationen des Ministeriums für Klimaschutz, Umwelt, Landwirtschaft, Natur- und Verbraucherschutz des Landes Nordrhein-Westfalen zu vorhandenen Lärmquellen, ist das Bewertungsobjekt nicht von Lärmimmissionen durch Straßen- und Schienenverkehr betroffen. Daten für Fluglärm und Industrielärm liegen nicht vor. Im Ortstermin konnten keine entsprechenden Immissionen festgestellt werden. |
| Anschlüsse | Es sind Anschlüsse an Wasser, Kanal, Strom und Telefon vorhanden. |
| Erschließung | Der Eingang zum Wohnhaus erfolgt über die Bismarckstraße. |
| Lagebeurteilung insgesamt | Es handelt sich um eine Wohnlage mit folgenden wesentlichen Eigenschaften: <ul style="list-style-type: none">• mittlere, zentrale Wohnlage von Korschenbroich-Kleinenbroich• durchschnittliche Verkehrsanbindung und Infrastruktur• keine Lärmimmissionen |
| Wo wird die Lage bei der Wertermittlung berücksichtigt? | <ul style="list-style-type: none">• im Bodenwert |

3.3 Rechtliche Gegebenheiten

| | |
|---------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Grundbuch Abt. II | Laut vorliegendem Grundbuchauszug vom 27.03.2024 ist in Abteilung II folgende Eintragungen vorhanden: Lfd. Nr. 2: Die Zwangsversteigerung ist angeordnet. Eingebracht am 27.03.2024. Die Eintragung hat im Rahmen der Verkehrswertermittlung keine Relevanz. |
| Grundbuch Abt. III | Schuldverhältnisse, die ggf. in Abt. III des Grundbuchs eingetragen sein können, werden in diesem Gutachten nicht berücksichtigt. |
| Vorkaufsrecht | Es liegen keine Informationen zu gesetzlichen Vorkaufsrechten vor. Es wird unterstellt, dass für das Bewertungsobjekt keine Vorkaufsrechte gelten. |
| Mietverträge | Es liegen keine Mietverträge vor. |
| Baurecht | Das Bewertungsgrundstück liegt nicht im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes. Planungsrechtlich ist das Grundstück gem. § 34 BauGB zu beurteilen. |

Gemäß § 34 Baugesetzbuch ist in einem solchen Fall eine Bebauung zulässig, wenn sie sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist. Das Ortsbild darf nicht beeinträchtigt werden.

Die Wertermittlung wird auf der Grundlage des realisierten Vorhabens und der vorliegenden Bauzeichnungen erstattet. Im vorliegenden Bewertungsfall wird davon ausgegangen, dass die vorhandene Bebauung hinsichtlich der Art und des Maßes der baulichen Nutzung der Zulässigkeit nach § 34 Baugesetzbuch entspricht.

Der Flächennutzungsplan stellt für den Bereich, in dem das Bewertungsgrundstück liegt, Wohnbaufläche dar.

Geschossflächenzahl Die Geschossflächenzahl (GFZ) ist in § 20 Abs. 2 BauNVO definiert und gibt an, wie viel Quadratmeter Geschossfläche (GF) je Quadratmeter „Grundstücksfläche“ (i.S. des § 19 BauNVO) zulässig sind. Die wertrelevante Geschossflächenzahl, die von der planungsrechtlichen Geschossflächenzahl abweichen kann, wurde anhand der zur Verfügung stehenden Unterlagen mit rd. 0,5 ermittelt.

Baulasten Eine Baulast ist eine öffentlich-rechtliche Verpflichtung des Grundstückseigentümers gegenüber der Bauaufsichtsbehörde zu einem Tun, Dulden oder Unterlassen, das sich auf das Grundstück beziehen muss und das sich nicht schon aus öffentlich-rechtlichen Verpflichtungen ergibt (§ 83 Abs. 1 Satz 1 BauO NRW). Mit der Übernahme von Baulasten können Bauvorhaben genehmigt werden, die ohne Baulast unzulässig wären.

Laut Auskunft der Stadt Korschenbroich vom 16.09.2024 wird mitgeteilt, dass auf dem Bewertungsgrundstück keine Baulast ruht.

Denkmalschutz Gemäß Internetrecherche am 21.10.2024 ist das Bewertungsgrundstück nicht in der Liste der Baudenkmäler der Stadt Korschenbroich verzeichnet. Für die Wertermittlung wird davon ausgegangen, dass auch keine Bodendenkmäler vorhanden sind.

Bodenordnungsverfahren Gemäß Auskunft der Stadt Korschenbroich vom 09.09.2024 wird bescheinigt, dass das Bewertungsgrundstück keinem Umlegungsverfahren unterliegt.

Altlasten Gemäß schriftlicher Auskunft des Rhein-Kreis Neuss vom 06.09.2024 liegen für das Bewertungsgrundstück keine Eintragungen im Kataster über Altablagerungen und Altstandorte sowie über schädlichen Bodenveränderungen vor.

Da keine sonstigen Hinweise vorliegen, wird für die Wertermittlung von einer Lastenfreiheit ausgegangen. Eigene Untersuchungen wurden nicht angestellt.

Wohnungsbindung Gemäß Auskunft der Stadt Korschenbroich vom 29.10.2024 unterliegt das Bewertungsobjekt keiner Bindung i.S.d. Gesetzes zur Förderung und Nutzung von Wohnraum für das Land Nordrhein-Westfalen (WFNG NRW).

Abgabenrechtliche Situation Gemäß Auskunft der Stadt Korschenbroich vom 09.09.2024 wird bescheinigt, dass das Grundstück in Korschenbroich, Gemarkung Kleinenbroich, Flur 13, Flurstück 598 (Bahnhofstr. 21) an zwei öffentlichen Straßen liegt.

Außerdem wird bescheinigt:

1. Erschließungsbeiträge nach dem Baugesetzbuch fallen für die in der Örtlichkeit vorhandenen Anlagen nicht mehr an.
2. Straßenausbaubeiträge fallen für die in der Örtlichkeit vorhandenen Anlagen nicht mehr an.
3. Der einmalige Kanalanschluss fällt nicht mehr an.

Aus dieser Bescheinigung können keine Rechte abgeleitet werden, die den Beitragsanspruch oder die Beitragshöhe berühren.

Bei der Recherche der wertrelevanten Zustandsmerkmale konnte nicht festgestellt werden, ob zum Wertermittlungsstichtag über die oben benannten Beiträge hinaus noch weitere öffentlich-rechtliche Beiträge und nichtsteuerliche Abgaben zu entrichten waren. Es wird daher vorausgesetzt, dass derartige Beiträge und Abgaben am Stichtag nicht mehr zu entrichten waren. Dabei handelt es sich vor allem um:

- Umlegungsausgleichsleistungen nach § 64 BauGB
- Ausgleichsbeträge für Sanierungs- und Entwicklungsmaßnahmen nach den §§ 154 f. BauGB
- Naturschutzrechtliche Ausgleichsabgaben (Kostenerstattungsbeiträge)
- Versiegelungsabgaben
- Ablösebeträge nach Baumschutzsatzungen
- Ablösebeträge für Stellplätze

Wo werden die rechtlichen Gegebenheiten bei der Wertermittlung berücksichtigt?

- Mietverträgenicht vorhanden
- Rechte und Lasten in Abt. IIwertneutral
- Baurechtim Ansatz des Bodenwertes
- Vorkaufsrechtunterstellt nicht vorhanden
- Baulastennicht vorhanden
- Denkmalschutzunterstellt nicht vorhanden
- Altlastennicht vorhanden
- Abgabenrechtliche Situation.....Es wird vorausgesetzt, dass keine Abgaben mehr zu entrichten sind.

3.4 Bauliche Anlagen

Vorbemerkung **Der Sachverständigen war der Zutritt zum Keller- und Dachgeschoss sowie zur Garage und zum Garten nicht möglich.**

Diese Wertermittlung ist kein Bausubstanz- oder Schadengutachten. Es wurden keine bautechnischen Untersuchungen durchgeführt, auch nicht hinsichtlich Schädlingsbefalls gesundheitsgefährdender Stoffe.

Vorhandene Abdeckungen von Boden-, Wand- oder Deckenflächen wurden nicht entfernt. Bei der Substanzbeschreibung muss daher unter Umständen eine übliche Ausführungsart und ggf. die Richtigkeit von Angaben unterstellt werden. Aussagen über tierische und pflanzliche Holzzerstörer oder sog. Rohrleitungsfraß, Baugrund- und statische Probleme, Schall- und Wärmeschutz, gesundheitsschädliche Stoffe etc. sind daher im Rahmen dieses Gutachtens ohne weitere Untersuchungen eines entsprechenden Spezial-Unternehmens unvollständig und unverbindlich. Weiterhin wird vorausgesetzt, dass bis auf die eventuell festgestellten Mängel die zum Bauzeitpunkt gültigen einschlägigen technischen Vorschriften und Normen (z.B. Statik, Schall- und Wärmeschutz, Brandschutz) eingehalten worden sind.

Die Funktionstüchtigkeit der haustechnischen und sonstigen Anlagen wird unterstellt. Eine Überprüfung der Anlagen fand nicht statt.

Die nachfolgenden Angaben beziehen sich auf dominierende Ausstattungsmerkmale. Teilbereiche können hiervon abweichend ausgeführt sein. Beschreibungen der nicht sichtbaren Bauteile beruhen auf Angaben in der Baubeschreibung oder Annahmen. Alle Hinweise zur Größe, Beschaffenheit und Eigenschaft von Grund und Boden, sowie alle Daten zu den baulichen Anlagen ergeben sich ausschließlich aus den Unterlagen und Auskünften.

Ergänzende Informationen wurden während der Ortsbesichtigung im Rahmen der rein visuellen Bestandsaufnahme gewonnen.

3.4.1 Beschreibung Wohnhaus

| | |
|---------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Art des Gebäudes | Freistehendes Wohnhaus mit Anbau |
| Baujahr | ca. 1926 |
| Erweiterungen | ca. 1967 Einbau von Dachgaubenfenstern ca. 1990 Errichtung einer Dachgaube an der Hofseite des Hauses ca. 1993 Einbau einer Dachgaube und eines Balkons an der Hofseite des Hauses |
| Konstruktionsart | massive Bauweise Wohnhaus: Keller-, Erd- und Dachgeschoss Anbau: Erd- und Dachgeschoss |
| Außenansicht | Ziegelmauerwerk |
| Besondere Bauteile | Dachgauben, Balkon (Stahlkonstruktion) |
| Dachform | Wohnhaus: Satteldach Anbau: Walmdach |
| Dacheindeckung | Betondachsteine |

| | |
|--------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Geschossdecken | Stahlbetondecken |
| Innenwände | teils massiv, teils Leichtbauweise |
| Hauseingang | einflügelige Haustür in Holz mit Glasausschnitt |
| Fenster | <u>Kellergeschoss:</u> nicht bekannt <u>Erdgeschoss:</u> Holzfenster teils mit Einfachverglasung und teils mit Isolierverglasung; Rollläden vorhanden <u>Dachgeschoss:</u> nicht bekannt |
| Heizung | Ölheizung (nicht besichtigt; lt. Auskunft von Herrn Neuhausen ca. 30 Jahre alt) |
| Warmwasser | nicht bekannt |
| Elektroinstallation | einfache Ausstattung mit einem Lichtauslass und Einzelsteckdosen je Raum |
| Sanitäre Installation | <u>Kellergeschoss:</u> nicht bekannt <u>Erdgeschoss:</u> Bad mit Wanne, Stand-WC und Waschbecken <u>Dachgeschoss:</u> nicht bekannt lt. Exposé und Grundriss: Bad mit Wanne, WC und Waschbecken |
| Treppe | Geschosstreppe in Holz mit Holzgeländer und Holzhandlauf Stufen und Podeste mit PVC-Belag |
| Innentüren | <u>Kellergeschoss:</u> nicht bekannt <u>Erdgeschoss:</u> einfache Zimmertüren in Holz in Holzzargen <u>Dachgeschoss:</u> nicht bekannt |
| Bodenbeläge | <u>Kellergeschoss:</u> nicht bekannt <u>Erdgeschoss:</u> Fliesen, Laminat, PVC <u>Dachgeschoss:</u> nicht bekannt |
| Wandbeläge | <u>Kellergeschoss:</u> nicht bekannt <u>Erdgeschoss:</u> Putz, Tapete, Fliesen <u>Dachgeschoss:</u> nicht bekannt |
| Deckenbeläge | <u>Kellergeschoss:</u> nicht bekannt <u>Erdgeschoss:</u> Putz, Tapete, Holzverkleidung <u>Dachgeschoss:</u> nicht bekannt |
| Besondere Einrichtungen | keine |

3.4.2 Beschreibung Garage

| | |
|---------------------|------------------------------------------------|
| Lage | neben dem Haus, Zufahrt von der Bismarckstraße |
| Art | Einzelgarage |
| Konstruktion | Massivbauweise mit Flachdach |
| Baujahr | ca. 1967 |
| Außenansicht | Putz |
| Tor | Stahlschwingtor |

3.4.3 Außenanlagen

| | |
|---------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Beschreibung | <ul style="list-style-type: none">• übliche Versorgungs- und Entwässerungsanlagen• Bepflanzungen, Wildwuchs• gepflasterte Bereiche• Einfriedung durch Holzflechtzaun bzw. Maschendrahtzaun |
|---------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

3.4.4 Zubehör

| | |
|--------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Definition BGB § 97 | <p>(1) Zubehör sind bewegliche Sachen, die, ohne Bestandteile der Hauptsache zu sein, dem wirtschaftlichen Zwecke der Hauptsache zu dienen bestimmt sind und zu ihr in einem dieser Bestimmung entsprechenden räumlichen Verhältnis stehen. Eine Sache ist nicht Zubehör, wenn sie im Verkehr nicht als Zubehör angesehen wird.</p> <p>(2) Die vorübergehende Benutzung einer Sache für den wirtschaftlichen Zweck einer anderen begründet nicht die Zubehöreigenschaft. Die vorübergehende Trennung eines Zubehörstücks von der Hauptsache hebt die Zubehöreigenschaft nicht auf.</p> |
| Vorbemerkung | Was nach allgemeinem Verständnis (Verkehrsauffassung) als Zubehör angesehen wird, ist auch Zubehör im Rechtssinne. In Nordrhein-Westfalen wird eine Einbauküche aus Serienanfertigung nicht als Zubehör angesehen gemäß Rechtsprechung. |
| Vorhandenes Zubehör | nicht vorhanden |

3.4.5 Unterhaltungsrückstände

Bauliche Anlagen

Es wird vorausgesetzt, dass die Gebäude nach den üblichen Regeln des Bauhandwerks errichtet wurde. Kleinere Mängel und Schäden sind im Ansatz der Normalherstellungskosten und der Alterswertminderung mit enthalten.

Darüber hinaus wurden folgende Unterhaltungsrückstände festgestellt:

- schadhaftes Holzwerk der Fenster
- teils nicht fachmännisch verlegter Bodenbelag
- überalterte Heizungsanlage

Baumängel und Bauschäden können sich auf den Wert von Immobilien auswirken. Auf die wirtschaftliche Wertminderung wird an späterer Stelle unter den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen eingegangen.

Es wird unterstellt, dass im Kellergeschoss und Dachgeschoss keine Unterhaltungsrückstände existieren.

An späterer Stelle wird unter den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen ein pauschaler Risikoabschlag berücksichtigt, da der tatsächliche Zustand nicht umfassend festgestellt werden konnte.

3.4.6 Allgemeinbeurteilung

Fazit

- Der Grundriss ist als zweckmäßig zu bezeichnen.
- Es handelt sich um eine einfache Ausstattung.
- Die Unterhaltungsrückstände sind vertretbar.
- Der Zustand wird als abgenutzt betrachtet.
- Barrierefreiheit (gem. DIN 18040) ist nicht gegeben, da die Vorgaben nicht erfüllt sind (barrierefreie Erreichbarkeit der Wohnungen, Raumabmessungen, Türbreiten, Anordnung von Schaltern und Griffen, Ausstattung von Sanitärräumen z.B. ebenerdige bzw. rollstuhlgerechte Dusche).

3.4.7 Innenansichten am 21.10.2024

Aus datenschutzrechtlichen Gründen werden keine Fotos abgebildet.

3.4.8 Gebäudepläne und Flächen

Aufteilung Die Aufteilung des Gebäudes kann den nachfolgenden Bauzeichnungen entnommen werden. In Teilbereichen können die Pläne von der Örtlichkeit abweichen.

Schnitt **Gebäudezeichnungen siehe Original des Gutachtens**

**Grundriss
Kellergeschoss**

**Grundriss
Erdgeschoss
Grundriss
Dachgeschoss**

Brutto-Grundfläche Die Brutto-Grundfläche ist die Summe der Grundflächen aller Grundrissebenen eines Bauwerks. Dabei handelt es sich um die Summe der nutzbaren, zwischen den aufgehenden Bauteilen befindlichen Grundflächen eines Bauwerks, berechnet nach den äußeren Maßen, jedoch ohne nicht nutzbare Dachflächen und konstruktiv bedingte Hohlräume. Sie ist die Grundlage für die Ermittlung der Herstellungskosten, die an späterer Stelle durchgeführt wird.

Die Brutto-Grundfläche wurde auf der Grundlage der vorhandenen Gebäudepläne in einer für die Wertermittlung ausreichenden Genauigkeit für das Wohnhaus mit insgesamt rd. 301 m² und für die Garage mit rd. 22 m² ermittelt. (s. Berechnungen in der Anlage)

Wohnfläche Die Wohnfläche wurde anhand der vorliegenden Bauzeichnungen in einer für die Wertermittlung ausreichenden Genauigkeit mit insgesamt rd. 147 m² ermittelt und plausibilisiert (s. Berechnungen in der Anlage).

Die Flächen dienen nur für diese Wertermittlung und können in den einzelnen Räumen sowie in der Summe vom Ergebnis eines detaillierten Aufmaßes abweichen. Das Gutachten ist ggf. bei einem abweichenden Ergebnis, das aus einem detaillierten Aufmaß resultiert, anzupassen.

3.5 Sonstiges

- Mobiliar** Ich weise ausdrücklich darauf hin, dass eventuell zum Wertermittlungstichtag vorhandenes Mobiliar nicht mit bewertet wird.
- Energetische Qualität** Das neue Gebäudeenergiegesetz (GEG), zum 1. November 2020 in Kraft getreten und zum 01. Januar 2024 novelliert, löst drei ältere Richtlinien zur Energieeffizienz in Gebäuden ab und fasst sie zu einem Gesamtwerk zusammen. Das GEG ist Nachfolger der Energieeinsparverordnung. Im Gebäudeenergiegesetz (GEG) ist festgelegt, welche energetischen Anforderungen beheizte und klimatisierte Gebäude erfüllen müssen. Das Gesetz enthält Vorgaben zur Heizungs- und Klimatechnik sowie zum Wärmedämmstandard und Hitzeschutz von Gebäuden. Die energetischen Mindestanforderungen an Neubauten sind etwas geringer als in der zuvor geltenden Energieeinsparverordnung (EnEV). Eigentümer von Bestandsgebäuden müssen bestimmte Nachrüst- und Austauschpflichten erfüllen. Beim Neubau gibt das GEG bestimmte Anteile an regenerativen Energien vor, die das Gebäude zum Heizen oder auch Kühlen verwenden muss.
- Energieausweis** Für das Bewertungsobjekt liegt der Sachverständigen kein Energieausweis vor. Es wird darauf hingewiesen, dass nach § 80 GEG bei einer Vermietung oder einem Verkauf ein Energieausweis erforderlich ist.
- Für Fälle, in denen kein qualifizierter, aktueller Energieausweis zum Bewertungsobjekt vorliegt, kann eine alternative Abschätzung der Energieklassifizierung von Wohnimmobilien vorgenommen werden. Das Expertenwissen der HypZert Fachgruppe Energie & Umwelt ist Basis des Berechnungs-Tools.
- Mit den für das Bewertungsobjekt relevanten Eingangsdaten ergibt sich ein Endenergiebedarf von 220 bis 320 kWh/(m²a), welches der Effizienzklasse G bis H entspricht und damit einem Gebäude entspricht, das noch nicht energetisch saniert wurde.
- ESG – Nachhaltigkeitsaspekte** Die Nachhaltigkeitsaspekte „Umwelt, Soziales, Unternehmensführung“ oder englisch ESG (Environmental Social Governance) spielen zunehmend eine größere Rolle. Im Bereich der Immobilienbewertung liegt der Fokus auf den Umweltaspekten.
- Es ist davon auszugehen, dass die im Energieausweis bzw. in Nachhaltigkeitszertifikaten dokumentierten Angaben sich auf die Immobilienwerte auswirken werden.
- Bei der stichtagsbezogenen Verkehrswertermittlung sind die Aspekte in den Wertansätzen wie z.B. den Normalherstellungskosten, der Restnutzungsdauer und dem objektspezifisch angepassten Sachwertfaktor berücksichtigt.

4 Wertermittlung

4.1 Zur Verfahrenswahl

| | |
|--------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Vorbemerkung | <p>Zur Verkehrswertermittlung bieten die einschlägige Literatur und die Wertermittlungsvorschriften (insbesondere die Immobilienwertermittlungsverordnung ImmoWertV) mehrere Verfahren an:</p> <ul style="list-style-type: none">• das Vergleichswertverfahren (§§ 24 bis 26 Immo WertV)• das Ertragswertverfahren (§§ 27 bis 34 ImmoWertV)• das Sachwertverfahren (§§ 35 bis 39 ImmoWertV)• <p>Der Verkehrswert ist aus dem Verfahrenswert des oder der angewendeten Verfahren unter Würdigung der Aussagefähigkeit zu ermitteln. Die möglichen Verfahren sind jedoch nicht in jedem Bewertungsfall alle gleichermaßen gut zur Ermittlung marktkonformer Verkehrswerte geeignet.</p> |
| Vergleichswertverfahren | <p>Voraussetzung für die Anwendung des Vergleichswertverfahrens ist eine ausreichende Anzahl von Vergleichskaufpreisen. Das Verfahren kann sowohl für unbebaute als auch für bebaute Grundstücke und bei Wohnungs- bzw. Teileigentum herangezogen werden.</p> <p>Gemäß § 26 (1) ImmoWertV 2021 können bei bebauten Grundstücken neben oder anstelle von Vergleichspreisen zur Ermittlung des Vergleichswerts geeignete Vergleichsfaktoren herangezogen werden.</p> |
| Ertragswertverfahren | <p>Bei Renditeobjekten, die zum Zwecke der Ertragserzielung gehandelt werden, erfolgt die Anwendung des Ertragswertverfahrens. Im Ertragswertverfahren wird der Ertragswert auf der Grundlage marktüblich erzielbarer Erträge ermittelt. Das Verfahren kommt z.B. zur Anwendung bei Mehrfamilienhäusern, Wohn- und Geschäftshäusern, Gewerbeobjekten, sowie bei Betreiber- und Managementimmobilien.</p> <p>In der Regel erfolgt die Verkehrswertermittlung auf der Grundlage des Allgemeinen Ertragswertverfahrens, wie es in der ImmoWertV normiert ist.</p> |
| Sachwertverfahren | <p>Das Sachwertverfahren kann dann zur Anwendung kommen, wenn im gewöhnlichen Geschäftsverkehr die Baukosten für die Preisbildung ausschlaggebend sind. Das Sachwertverfahren ist substanzorientiert und basiert auf den Herstellungskosten. Es verführt zu der Annahme, dass die getätigten Investitionen auch einen entsprechenden Wert haben müssen, was häufig nicht der Fall ist.</p> |
| Fazit | <p>Das zu bewertende Grundstück ist mit einem Wohnhaus (Ein- bis Zweifamilienhaus) und einer Garage bebaut. Der gewöhnliche Geschäftsverkehr schätzt solche Objekte im Allgemeinen nach Baukosten oder nach Vergleichspreisen ein. Demzufolge müssen auch bei der Verkehrswertermittlung die Baukosten oder Preise von vergleichbaren Objekten im Vordergrund stehen. Dies ist im Rahmen der von der ImmoWertV 2021 vorgegebenen Verfahren nur über das Sachwert- bzw. das Vergleichswertverfahren möglich.</p> |

Es erfolgt die Verkehrswertermittlung nach den Gepflogenheiten auf dem Grundstücksmarkt und den zur Verfügung stehenden Daten auf der Grundlage des Sachwertverfahrens, wie es in der ImmoWertV 2021 normiert ist.

Zum Wertermittlungsstichtag liegt ein vom örtlichen Gutachterausschuss veröffentlichter Immobilienrichtwert vor, so dass zur Plausibilisierung des Sachwerts das Vergleichswertverfahren angewendet wird. Immobilienrichtwerte sind durchschnittliche Lagewerte für Immobilien bezogen auf ein für diese Lage typisches Normobjekt. Sie stellen Vergleichsfaktoren für bebaute Grundstücke im Sinne von § 26 (1) ImmoWertV 2021 dar.

Hinweis

Bei den nachfolgenden Kalkulationen handelt es sich um die Wiedergabe der Ergebnisse eines DV-unterstützten Rechengangs. In den Nachkommastellen sind daher im Gutachtentext Rundungen vorgenommen worden. Insofern kann der Nachvollzug der Kalkulationen mit den aufgeführten gerundeten Werten zu geringen Abweichungen führen.

4.2 Bodenwertermittlung

Vorbemerkung

Nach § 40 ImmoWertV ist der Bodenwert vorrangig durch Preisvergleich zu ermitteln. Dazu bieten sich zwei Verfahren an:

- der unmittelbare Preisvergleich mit Kaufpreisen von Vergleichsgrundstücken und
- der mittelbare Preisvergleich mit geeigneten Bodenrichtwerten.

Grundlage des Vergleichswertverfahrens ist eine ausreichende Anzahl von Vergleichspreisen, aus denen der sog. Vergleichswert abgeleitet wird. Für die Ableitung der Vergleichspreise sind die Kaufpreise solcher Grundstücke heranzuziehen, die mit dem zu bewertenden Grundstück hinreichend übereinstimmende Grundstücksmerkmale aufweisen. Änderungen der allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt oder Abweichungen einzelner Grundstücksmerkmale sind in der Regel auf der Grundlage von Indexreihen oder Umrechnungskoeffizienten zu berücksichtigen.

Es können zur Ermittlung des Bodenwerts auch geeignete Bodenrichtwerte i. S. des § 196 BauGB herangezogen werden. Die Heranziehung von Bodenrichtwerten wird auch als mittelbarer Preisvergleich genannt.

Die Bodenwertermittlung für das Bewertungsobjekt erfolgt gemäß dem Modell des Gutachterausschusses auf der Grundlage von Bodenrichtwerten.

Beschreibung des Grundstücks

Zuschnitt und Topographie:
(Länge, Breite gem. Flurkarte; Höhenpunkte gem. www.tim-online.nrw.de)

Gestalt und Form des Grundstücks

- Art: Eckgrundstück
- Zuschnitt: unregelmäßig
- Straßenfront Bahnhofstraße: ca. 13 m
- Straßenfront Bismarckstraße: ca. 32 m
- Geländeniveau: eben
- Garten mit östlicher Ausrichtung
- Größe: 379 m²

Bodenrichtwert

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Rhein-Kreis Neuss hat für den Bereich, in dem auch das Bewertungsgrundstück liegt, einen Bodenrichtwert von 410 EUR/m² festgestellt. Dieser Bodenrichtwert mit Stichtag 01.01.2024 bezieht sich auf ein Grundstück mit folgenden Merkmalen:

| Lage und Wert | |
|-------------------------------|-------------------------------|
| Gemeinde | Korschenbroich |
| Postleitzahl | 41352 |
| Gemarkungsnummer | 0 |
| Ortsteil | Kleinenbroich |
| Bodenrichtwertnummer | 3327 |
| Bodenrichtwert | 410 EUR/ m² |
| Beschreibende Merkmale | |
| Entwicklungszustand | Baureifes Land |
| Beitragszustand | beitragsfrei |
| Nutzungsart | allgemeines Wohngebiet |
| Geschosszahl | I-II |
| Fläche | 450 m ² |

Dieser Bodenrichtwert dient als Grundlage zur Bodenwertermittlung.

Anpassungen

Abweichungen der Merkmale des Bewertungsgrundstücks von denen des Bodenrichtwertgrundstücks sind gemäß den Angaben des Gutachterausschusses zu berücksichtigen.

Eckgrundstück

Da es sich hier um ein Eckgrundstück handelt, wird ein Abschlag von 5 % als angemessen erachtet.

Größe

Aufgrund der vom Bodenrichtwertgrundstück abweichenden Grundstücksgröße erfolgt ein Zuschlag von 3 % gemäß den örtlichen Fachinformationen.

Weitere Anpassungen sind nicht erforderlich.

Ergebnis

Der Bodenwert wird wie folgt ermittelt:

| | |
|-------------------------------------------------|------------------------|
| Bodenrichtwert | 410 EUR/m ² |
| Anpassungsfaktoren | |
| x Eckgrundstück | 0,95 |
| x Größe | 1,03 |
| Objektspezifisch angepasster Bodenrichtwert rd. | 400 EUR/m ² |
| x Fläche | 379 m ² |
| Bodenwert | 151.600 EUR |

4.3 Sachwertverfahren

Vorgehensweise im Sachwertverfahren Der Sachwert ergibt sich im vorliegenden Fall aus folgenden Komponenten:

- Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen
- x Regionalfaktor
- x Alterswertminderungsfaktor
- = Sachwert der baulichen Anlagen
- + Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstiger Anlagen
- + Bodenwert
- = Vorläufiger Sachwert
- x Objektspezifisch angepasster Sachwertfaktor
- = Marktangepasster vorläufiger Sachwert
- +/- Besondere Objektspezifische Grundstücksmerkmale
- = Sachwert

4.3.1 Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen

Vorbemerkung Gemäß Modell des Gutachterausschusses sind die gewöhnlichen Herstellungskosten für die jeweilige Gebäudeart zu ermitteln unter Berücksichtigung des Gebäudestandards je Flächeneinheit unter Berücksichtigung der auf das Jahr 2010 bezogenen Normalherstellungskosten (NHK 2010). Die Kostenkennwerte beinhalten die Umsatzsteuer.

Die beim Bau angefallenen Honorare für Architekten, Statiker, Makler und Gutachter, öffentliche Gebühren, Notar- und Gerichtsgebühren sowie Kosten der Zwischenfinanzierung und sonstige Nebenkosten bezeichnet man als Baunebenkosten. Sie gehören zu den Herstellungskosten eines Gebäudes und sind in den NHK enthalten.

Sofern besondere Bauteile vorhanden sind, sind diese separat zu berücksichtigen.

Gebäudestandard Es wird zwischen verschiedenen Ausstattungsstandards unterschieden. Das Bewertungsobjekt ist zunächst auf der Grundlage seiner Standardmerkmale zu qualifizieren. Die Einordnung ist abhängig vom Stand der technischen Entwicklung, der Qualität der verwandten Baumaterialien und der Bauausführung sowie der energetischen Eigenschaften.

Herstellungskosten Ableitung der Herstellungskosten nach NHK 2010

Wohnhaus

- Gebäudetyp 1.01 Freistehende Einfamilienhäuser
Keller-, Erd- und ausgebautes Dachgeschoss
- 1.21 Freistehende Einfamilienhäuser
Erd- und ausgebautes Dachgeschoss
- Ausstattungsstufe 2,2

Garage

- Gebäudetyp 14.1 Einzelgarage
- Ausstattungsstufe 3,0

Die besonderen Bauteile (Dachgauben und Balkon) werden durch einen Zuschlag berücksichtigt.

Da es sich hier um ein Ein- bis Zweifamilienhaus handelt, wird modellkonform ein Zuschlag von 5 % in Ansatz gebracht.

Baupreisindex Bei den oben angegebenen Normalherstellungskosten handelt es sich um durchschnittliche Werte für die gesamte Bundesrepublik Deutschland. Es muss noch berücksichtigt werden, dass die oben ermittelten Normalherstellungskosten sich auf das Jahr 2010 beziehen, der Wertermittlungsstichtag jedoch im Jahr 2024 liegt.

Regionalfaktor Gemäß § 36 ImmoWertV 2021 sind die durchschnittlichen Herstellungskosten mit einem Regionalfaktor anzupassen. Gemäß Modell des örtlichen Gutachterausschusses wird kein Regionalisierungsfaktor berücksichtigt.

4.3.2 Alterswertminderungsfaktor

Vorbemerkung Je älter ein Gebäude wird, desto mehr verliert es an Wert. Dieser Wertverlust ergibt sich aus der Tatsache, dass die Nutzung eines "gebrauchten" Gebäudes im Vergleich zur Nutzung eines neuen Gebäudes mit zunehmendem Alter immer unwirtschaftlicher wird. Der Wertverlust muss als Korrekturgröße im Sachwertverfahren berücksichtigt werden. Zur Bemessung der Korrekturgröße müssen zunächst die wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer und die wirtschaftliche Restnutzungsdauer des Bewertungsobjekts ermittelt werden.

Alter Das Wohnhaus wurde 1926 errichtet und ist 98 Jahre alt. Die Garage wurde ca. 1967 errichtet und ist zum Wertermittlungsstichtag ca. 57 Jahre alt.

Wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer Im vorliegenden Fall erfolgt gemäß dem Modell des Gutachterausschusses ein Ansatz von 80 Jahren für das Wohnhaus und 60 Jahren für die Garage.

Wirtschaftliche Restnutzungsdauer Die Restnutzungsdauer ist der Zeitraum, in dem die baulichen Anlagen bei ordnungsgemäßer Unterhaltung und Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden können. Sie wird im Allgemeinen durch Abzug des Alters von der wirtschaftlichen Gesamtnutzungsdauer der baulichen Anlagen ermittelt.

Dabei ist zu berücksichtigen, dass durchgeführte Instandsetzungen oder Modernisierungen die Restnutzungsdauer verlängern, unterlassene Instandhaltung oder andere Gegebenheiten die Restnutzungsdauer verkürzen können (vgl. § 4 Abs. 3 ImmoWertV 2021). Die wirtschaftliche Restnutzungsdauer ist in der Regel kürzer als die technische Restnutzungsdauer.

In diesem Fall erscheint die Restnutzungsdauer mit rd. 20 Jahren für das Wohnhaus die Garage angemessen.

Alterswertminderungsfaktor Auf der Grundlage der Gesamtnutzungsdauer und der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer wird die Wertminderung wegen Alters linear berechnet.

Der Alterswertminderungsfaktor entspricht dem Verhältnis der Restnutzungsdauer zur Gesamtnutzungsdauer und wird hier mit 0,2500 für das Wohnhaus und mit 0,3333 für die Garage ermittelt.

4.3.3 Vorläufiger Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen

| | |
|------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Bauliche Außenanlagen | <p>Gemäß § 37 ImmoWertV 2021 ist der vorläufige Sachwert für die jeweilige Gebäudeart üblichen baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen gesondert zu ermitteln, soweit sie wertbeeinflussend sind.</p> <p>Der Zeitwert für die baulichen Außenanlagen erscheint mit einem pauschalen Ansatz von rd. 5 % des Sachwertes der baulichen Anlagen angemessen berücksichtigt, der auch dem Modell des Gutachterausschusses entspricht.</p> |
| Sonstige Anlagen | <p>Sonstige Anlagen sind nicht vorhanden.</p> |

4.3.4 Objektspezifischer Sachwertfaktor (Marktanpassung)

| | |
|--------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Vorbemerkung | <p>Der Sachwert ist eine Größe, die überwiegend aus Kostenüberlegungen heraus entsteht (Erwerbskosten des Bodens und Herstellungskosten des Gebäudes). Aus diesem Grund muss bei der Ableitung des Verkehrswerts aus dem Sachwert immer noch die Marktsituation berücksichtigt werden, denn Kostenüberlegungen führen in den meisten Fällen nicht zum Verkehrswert, also zu dem Preis, der auf dem Grundstücksmarkt am wahrscheinlichsten zu erzielen wäre.</p> <p>Das tatsächliche Marktgeschehen und somit das Verhältnis von Verkehrswert zu Sachwert lässt sich über sogenannte Sachwertfaktoren bestimmen. Solche Faktoren werden in der Regel vom Gutachterausschuss veröffentlicht.</p> |
| Marktanpassung im vorliegenden Fall | <p>Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Rhein-Kreis Neuss weist für Ein- und Zweifamilienhäuser Sachwertfaktoren aus. Es wurden 377 Kauffälle aus den Jahren 2021 bis 2023 statistisch ausgewertet. Unter Berücksichtigung des hier ermittelten, vorläufigen Sachwertes und des Bodenrichtwertniveaus wird hier ein Sachwertfaktor von 1,32 ausgewiesen.</p> <p>Bei Abweichungen des Bewertungsobjektes von der Norm des Sachwertfaktor-Objektes sind sachverständige Zu- und Abschläge anzubringen. Im Bewertungsfall erscheint aufgrund der energetischen Situation ein Abschlag von 5 % marktgerecht, so dass sich der objektspezifische Sachwertfaktor somit zu rd. 1,25 ($1,32 \times 0,95$) ergibt.</p> <p>Die allgemeinen Wertverhältnisse sind in den Wertansätzen berücksichtigt, so dass keine weitere Anpassung erforderlich ist.</p> |

4.3.5 Marktangepasster vorläufiger Sachwert

| | Wohnhaus | Garage |
|-----------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------|------------------------|
| Kostenkennwert NHK 2010 | 777 EUR/m ² | 245 EUR/m ² |
| x Zuschlag Zweifamilienhaus Faktor | 1,05 | 1 |
| = Korrigierter Kostenkennwert NHK 2010 | 816 EUR/m ² | 245 EUR/m ² |
| Zuschlag besondere Bauteile Faktor | 1,15 EUR/m ² | 0 EUR/m ² |
| Zwischenwert | 938 EUR/m ² | 245 EUR/m ² |
| x Korrekturfaktor Baupreisindex 3. Quartal 2024 | 1,8400 | 1,8400 |
| = Korrigierter Kostenkennwert | 1.726 EUR/m ² | 451 EUR/m ² |
| x Brutto-Grundfläche (BGF) | 301 m ² | 22 m ² |
| = Durchschnittliche Herstellungskosten | 519.526 EUR | 9.922 EUR |
| Alterswertminderungsfaktor | 0,2500 | 0,3333 |
| = Sachwert der baulichen Anlagen | 129.882 EUR | 3.307 EUR |
| Sachwert der baulichen Anlagen gesamt | 133.189 EUR | |
| x Sachwert der baulichen Außenanlagen gem. Modell | 5% | |
| = Sachwert der baulichen Außenanlagen | 6.659 EUR | |
| + Sachwert der sonstigen Anlagen | 0 EUR | |
| Sachwert der baulichen Anlagen, der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen | 139.848 EUR | |
| + Bodenwert | 151.600 EUR | |
| = Vorläufiger Sachwert | 291.448 EUR | |
| Bodenwertanteil | 52% | |
| Objektspezifisch angepasster Sachwertfaktor | 1,25 | |
| = Marktangepasster vorläufiger Sachwert | 364.310 EUR | |
| x Marktangepasster vorläufiger Sachwert rd. | 2.480 EUR/ m² | |

Ergebnis Der marktangepasste vorläufige Sachwert wurde mit 364.310 EUR bzw. mit rd. 2.480 EUR/ m² ermittelt.

Vergleichsfaktoren Im Grundstücksmarktbericht 2024 des Gutachterausschusses im Rhein-Kreis Neuss werden Durchschnittspreise für Ein- und Zweifamilienhäuser veröffentlicht:

Die durchschnittliche Kaufpreisspanne wird im Grundstücksmarktbericht für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser (Grundstücksgröße Ø 586 m², Wohnfläche Ø 148 m²) im Mittel mit 3.762 EUR/ m² Wohnfläche (Spanne zwischen 2.551 EUR und 4.883 EUR/ m²) ausgewiesen. Der hier mit rd. 2.480 EUR/ m² ermittelte Wert erscheint unter Berücksichtigung der Beschaffenheit und der Restnutzungsdauer plausibel.

4.3.6 Plausibilisierung anhand eines Immobilienrichtwertes

Vergleichspreis Einfamilienhaus

Nachfolgend wird der Vergleichswert des bebauten Grundstücks auf der Basis eines Immobilienrichtwerts (IRW) ermittelt. Immobilienrichtwerte sind durchschnittliche Lagewerte für Immobilien, bezogen auf ein für diese Lage typisches „Normobjekt“. Es handelt sich nicht um das Vergleichsverfahren nach §§ 24 bis 26 ImmoWertV 2021.

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Rhein-Kreis Neuss hat Immobilienrichtwerte zum Stichtag 01.01.2024 aus Kaufpreisen lageorientiert als Durchschnittswerte abgeleitet.

Der vom Gutachterausschuss veröffentlichte Richtwert für den Teilmarkt Ein- und Zweifamilienhäuser für den Bereich, in dem auch das Bewertungsobjekt liegt, beträgt 3.000 EUR/ m² zum 01.01.2024 und ist anhand von im Grundstücksmarktbericht und in den örtlichen Fachinformationen veröffentlichten Umrechnungsfaktoren an die Merkmale des Bewertungsobjekts anzupassen. Die Immobilienrichtwerte beziehen sich auf Objekte mit Unterkellerung und einer Garage sowie ohne bestehendes Mietverhältnis.

Marktanpassung

Die allgemeinen Wertverhältnisse sind in den Wertansätzen berücksichtigt, so dass keine weitere Anpassung erforderlich ist.

Ergebnis

| Immobilienrichtwert Nr. 30003 | | | 3.000 EUR/ m ² |
|--------------------------------------------------------|------------------------------------------------------|------------------------------------------------------|--------------------------------|
| Eigenschaft | Vergleichsobjekt | Bewertungsobjekt | |
| x Gebäudeart | Einfamilienhaus | Ein- bis Zweifamilienhaus | 0,90 |
| x Ergänzende Gebäudeart | Reihenmittelhaus | freistehend | 1,25 |
| x Baujahr | 1985 | 1967 (fiktiv) | 0,92 |
| x Wohnfläche | 130 m ² | 147 m ² | 1,00 |
| x Keller | vorhanden | teilweise vorhanden | 0,98 |
| x Dachgeschoss | ausgebaut | ausgebaut | 1,00 |
| x Anzahl der Geschosse | 1 | 1 | 1,00 |
| x Modernisierungsgrad | kleine Modernisierungen im Rahmen von Instandhaltung | kleine Modernisierungen im Rahmen von Instandhaltung | 1,00 |
| x Gebäudestandard | einfach bis mittel | einfach | 0,90 |
| x Mietsituation | unvermietet | unvermietet | 1,00 |
| x Grundstücksgröße | 150 - 350 m ² | 379 m ² | 1,00 |
| x Garage/ Stellplatz | Garage | Garage | 1,00 |
| = Objektspezifisch angepasster Immobilienrichtwert rd. | | | 2.740 EUR/m² |
| x Wohnfläche | | | 147 m ² |
| = Vorläufiger Vergleichswert | | | 402.780 EUR |
| x Anpassung wegen energetischer Situation | | | 0,95 |
| = Marktanpasster vorläufiger Vergleichswert | | | 382.641 EUR |

Es wird nochmals ausdrücklich darauf hingewiesen, dass es sich hierbei nicht um das Vergleichsverfahren nach §§ 24 bis 26 ImmoWertV 2021 handelt.

Der für das Bewertungsobjekt marktangepasste vorläufige Vergleichswert wird mit 382.641 EUR ermittelt.

4.4 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale berücksichtigen Eigenschaften des Bewertungsobjektes, die im bisherigen Wertermittlungsverfahren noch keine Berücksichtigung gefunden haben. Hier sind noch folgende Aspekte zu berücksichtigen:

Risikoabschlag Grundwasser-betroffenheit

Wie unter s. 3.2 erläutert, ist das Bewertungsobjekt im schlimmsten Fall vom Grundwassereinfluss betroffen.

Das Risiko möglicher Nutzungseinschränkungen und die entsprechende Aufwendung von Vorsorgemaßnahmen erscheint mit einem pauschalen Abschlag von rd. 10.000 EUR angemessen berücksichtigt. Es wird darauf hingewiesen, dass es sich hierbei nicht um die tatsächlichen Kosten handelt, die hiervon abweichen können.

Unterhaltungsrückstände

Eine Verkehrswertermittlung ist kein Bauschadengutachten. Außerdem kann nicht beurteilt werden, welche Unterhaltungsrückstände und Schäden ein neuer Eigentümer hinnimmt und welche er beseitigt. Unterhaltungsrückstände und damit auch die jeweiligen Schadensbeseitigungskosten haben einen umso geringeren Einfluss auf den Marktwert, je angespannter die Lage auf dem einschlägigen Grundstücksmarkt ist; dies gilt selbst für schwerwiegende Baumängel. In den hochpreisigen Gebieten der großen Ballungszentren und deren Umkreis sind bei angespannter Marktlage des gewöhnlichen Geschäftsverkehrs die Käufer nämlich bereit, auch erhebliche Baumängel ohne Preisabschlag zu akzeptieren, um den Erwerb tätigen zu können.

Hinsichtlich der unter Punkt 3.4.4 beschriebenen Unterhaltungsrückstände wird ein pauschaler Wertabschlag von rd. 15.000 EUR in Ansatz gebracht. Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass es sich hierbei nicht um die tatsächlichen Kosten handelt.

Risikoabschlag Fehlende Innenbesichtigung

Aufgrund der nicht durchgeführten Innenbesichtigung von Kellergeschoss, Dachgeschoss und Garage können erhebliche Abweichungen zu dem tatsächlichen Zustand des Bewertungsobjektes auftreten, so dass hier ein Risikoabschlag in Höhe von rd. 3 % des Sachwertes der baulichen Anlagen anteilig für diese Flächen vom vorläufigen Verkehrswert angesetzt wird.

| | Wohnhaus | Garage |
|------------------------------------------------------|------------------|----------------|
| Sachwert der baulichen Anlagen | 129.882 EUR | 3.307 EUR |
| Risikoabschlag wegen fehlender Innenbesichtigung | 3% | 3% |
| | 3.896 EUR | |
| Risikoabschlag anteilig für Keller- und Dachgeschoss | 2.476 EUR | |
| Risikoabschlag rd. | 2.500 EUR | 100 EUR |
| Risikoabschlag gesamt rd. | 2.600 EUR | |

4.5 Gegenüberstellung der Ergebnisse

| Gegenüberstellung der Ergebnisse | Sachwert | Vergleichswert |
|-------------------------------------------------|--------------------|--------------------|
| Marktangepasster vorläufiger Verfahrenswert | 364.310 EUR | 382.641 EUR |
| Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale | | |
| Risikoabschlag Grundwasserbetroffenheit | -10.000 EUR | -10.000 EUR |
| Unterhaltungsrückstände | -15.000 EUR | -15.000 EUR |
| Risikoabschlag fehlende Innenbesichtigung | -2.600 EUR | -2.600 EUR |
| Verfahrenswert Wohnhaus | 336.710 EUR | 355.041 EUR |

5 Verkehrswert

| | |
|---------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Definition | Der Verkehrswert, wie er in § 194 des Baugesetzbuchs normiert ist, wird im Allgemeinen als der Preis angesehen, der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr unter Berücksichtigung aller wertrelevanten Merkmale zu erzielen wäre. Insofern handelt es sich bei dem Verkehrswert um die Prognose des wahrscheinlichsten Preises. |
| Herangezogenes Verfahren | <p>Der Verkehrswert als der wahrscheinlichste Preis ist nach § 6 Abs. 1 ImmoWertV aus dem Ergebnis der herangezogenen Verfahren unter Würdigung ihrer Aussagefähigkeit zu bemessen.</p> <p>Im vorliegenden Fall wurde für das Bewertungsobjekt das Sachwertverfahren angewendet. Dieses Verfahren hat aufgrund der Verfügbarkeit der Daten für das Bewertungsobjekt die höchste Relevanz. Das Ergebnis des Sachwertverfahrens wurde mittels Vergleichsfaktoren und anhand des Vergleichswertverfahrens auf Basis des Immobilienrichtwertes plausibilisiert.</p> |
| Ergebnis | Unter Berücksichtigung aller wertbeeinflussenden Umstände wird der Verkehrswert des Grundstücks, bebaut mit einem Wohnhaus und einer Garage in 41352 Korschenbroich, Bahnhofstr. 21, zum Wertermittlungstichtag 21.10.2024 wie folgt geschätzt: |

340.000 EUR
(in Worten:dreihundertvierzigtausend Euro)

Ich versichere, das vorstehende Gutachten parteilos und ohne persönliches Interesse am Ergebnis verfasst zu haben.

Neuss, 30.10.2024

Monika Vetten-Junggeburth
Von der Industrie- und Handelskammer Mittlerer Niederrhein
öffentlich bestellte und vereidigte Sachverständige
für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken

6 Anlagen

6.1 Grundbuchauszug Blatt [REDACTED] (auszugsweise)

Grundbuchauszug siehe Original des Gutachtens

6.2 Ermittlung Bruttogrundfläche

Brutto-Grundfläche (BGF) in Anlehnung an DIN 277-1:2005-02

Die Berechnung erfolgt aus Fertigmaßen
 Rohbaumaßen
auf der Grundlage von Fertig- und Rohbaumaßen
 Bauzeichnungen
 TIM-online
 Innenaufmaß

| Wohnhaus | m Breite | m Länge | m ² Fläche |
|-------------------------------|----------|---------|-----------------------|
| Kellergeschoss | 8,080 | 10,020 | 80,96 |
| Erdgeschoss | 8,000 | 10,020 | 80,16 |
| Dachgeschoss | 8,000 | 10,020 | 80,16 |
| Summe | | | 241,28 |
| Brutto-Grundfläche rd. | | | 241 |

| Anbau | m Breite | m Länge | m ² Fläche |
|-------------------------------|----------|---------|-----------------------|
| Kellergeschoss | | | |
| Erdgeschoss | 7,240 | 4,170 | 30,19 |
| Dachgeschoss | 7,240 | 4,170 | 30,19 |
| Summe | | | 60,38 |
| Brutto-Grundfläche rd. | | | 60 |

| Garage | m Breite | m Länge | m ² Fläche |
|-------------------------------|----------|---------|-----------------------|
| Erdgeschoss | 4,00 | 5,5 | 22,00 |
| Summe | | | 22 |
| Brutto-Grundfläche rd. | | | 22 |

6.3 Ermittlung Wohnfläche

- Die Berechnung erfolgt aus
- Fertigmaßen
 - Rohbaumaßen
 - örtlichem Aufmaß
 - Fertigmaßen
 - Bauzeichnungen
 - örtlichem Aufmaß
- auf der Grundlage von
- wohnwertabhängig
 - nach DIN 283
 - nach DIN 277
 - nach WoFIV
 - nach II. BV

| Erdgeschoss | Breite | Putzabzug | Länge | Putzabzug | Faktor | Fläche |
|---------------------------|---------|-----------|---------|-----------|--------|----------------------------|
| Eingangsbereich | 1,000 m | 0,02 | 1,000 m | 0,02 | 1 | 0,96 m ² |
| Eingangsbereich | 2,000 m | 0,02 | 1,000 m | 0,02 | 1 | 1,94 m ² |
| Flur | 2,000 m | 0,02 | 0,900 m | 0,02 | 1 | 1,74 m ² |
| Wohnen (Küche) | 3,500 m | 0,02 | 3,190 m | 0,02 | 1 | 11,03 m ² |
| Essen (Abstellraum) | 3,490 m | 0,02 | 3,190 m | 0,02 | 1 | 11,00 m ² |
| Bad | 2,000 m | 0,02 | 2,490 m | 0,02 | 1 | 4,89 m ² |
| Eltern u. Kochen (Wohnen) | 7,250 m | 0,02 | 3,900 m | 0,02 | 1 | 28,05 m ² |
| Kinder (Schlafen) | 3,340 m | 0,02 | 3,790 m | 0,02 | 1 | 12,52 m ² |
| Durchgangszimmer | 3,020 m | 0,02 | 1,800 m | 0,02 | 1 | 5,34 m ² |
| Abstellraum | 3,020 m | 0,02 | 2,000 m | 0,02 | 1 | 5,94 m ² |
| Zwischensumme | | | | | | 83,41 m² |

| Dachgeschoss | Breite | Putzabzug | Länge | Putzabzug | Faktor | Fläche |
|------------------------------|---------|-----------|---------|-----------|--------|-----------------------------|
| Flur | 1,300 m | 0,02 | 0,900 m | 0,02 | 1 | 1,13 m ² |
| Flur | 2,300 m | 0,02 | 1,000 m | 0,02 | 1 | 2,23 m ² |
| Wohnen | 6,300 m | 0,02 | 3,200 m | 0,02 | 1 | 19,97 m ² |
| Wohnen | 1,000 m | 0,02 | 3,200 m | 0,02 | 0,5 | 1,56 m ² |
| Bad | 2,200 m | 0,02 | 1,500 m | 0,02 | 1 | 3,23 m ² |
| Bad | 1,000 m | 0,02 | 1,000 m | 0,02 | 0,5 | 0,48 m ² |
| Kochen | 3,600 m | 0,02 | 2,300 m | 0,02 | 1 | 8,16 m ² |
| Kochen | 3,100 m | 0,02 | 1,400 m | 0,02 | 1 | 4,25 m ² |
| Kochen | 0,500 m | 0,02 | 1,400 m | 0,02 | 0,5 | 0,33 m ² |
| Schlafen | 3,000 m | 0,02 | 3,700 m | 0,02 | 1 | 10,97 m ² |
| Schlafen | 0,500 m | 0,02 | 3,700 m | 0,02 | 0,5 | 0,88 m ² |
| Balkon | 3,000 m | 0,00 | 1,500 m | 0,00 | 0,5 | 2,25 m ² |
| Hausarbeitsraum | 2,600 m | 0,02 | 1,800 m | 0,02 | 1 | 4,59 m ² |
| Hausarbeitsraum | 4,000 m | 0,02 | 1,000 m | 0,02 | 0,5 | 1,95 m ² |
| Hausarbeitsraum | 1,800 m | 0,02 | 0,600 m | 0,02 | 0,5 | 0,52 m ² |
| Hausarbeitsraum | 1,800 m | 0,02 | 0,900 m | 0,02 | 0,5 | 0,78 m ² |
| Zwischensumme | | | | | | 63,28 m² |
| Wohnfläche gesamt rd. | | | | | | 147,00 m² |